

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE -CIVILE IMMOBILIARE-

Esecuzione Forzata

Xxx Xxx

Xxx Xxx

contro

Xxx Xxx

N. Gen. Rep. 120/2024

Giudice: Dott. Rizzi Erminio
Custode: IVG Pavia

RAPPORTO DI STIMA:

Tecnico Incaricato: ing. Paolo Rossi

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 1365

Iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia

C.F. RSS PLA 64B08 D925E – P.IVA N. 01429410184

Con studio in Garlasco – via Francesco Sampietro 1 - 27026

Telefono e fax: 0382-822268 - Cellulare:338-3961244

e-mail: paolo@iparos.it

PEC: paolo.rossi14@ingpec.eu

CONCLUSIONI FINALI

I terreni oggetto della presente esecuzione forzata sono intestati a:
 Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1

E sono così identificati al NCT del comune di Cava Manara:

TERRENI AGRICOLI IN CAVA MANARA							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ.	REDDITO	
				ha are ca		Domenicale	Agrario
8	121	Seminativo	3	09 59	A14	€ 5,94	€ 4,71
8	122	Bosco ceduo	2	08 59	-	€ 1,11	€ 0,27
8	123	Bosco ceduo	2	07 92	-	€ 1,02	€ 0,25
8	124	Bosco ceduo	2	13 30	-	€ 1,72	€ 0,41
8	131	Seminativo	3	32 17	A14	€ 19,94	€ 15,78
8	133	Seminativo Arborato	3	15 20	A14	€ 9,42	€ 7,46
8	146	Seminativo	3	11 60	A14 A48	€ 7,01	€ 5,69
8	161	Seminativo Irriguo	1	2 97 63	A48 D1 B14	€ 341,24	€ 238,26
8	164	Seminativo Irriguo	1	83 49	B14 A48 D1	€ 95,72	€ 66,83
8	170	Bosco ceduo	2	07 76	-	€ 1,00	€ 0,24

E sono così identificati al NCT del comune di Travacò Siccomario:

TERRENI AGRICOLI IN TRAVACÒ SICCOMARIO							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ.	REDDITO	
				ha are ca		Domenicale	Agrario
7	77	Seminativo irriguo	1	28 16	A14	€ 40,72	€ 22,54

Dato che i terreni di cui sopra sono posizionati in diverse zone si individuano quattro lotti costituiti da terrei adiacenti.

Lotto A è costituito dai mappali 121, 122, 123 e 124 del foglio 8 di Cava Manara

LOTTO A – CAVA MANARA							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ.	REDDITO	
				ha are ca		Domenicale	Agrario
8	121	Seminativo	3	09 59	A14	€ 5,94	€ 4,71
8	122	Bosco ceduo	2	08 59	-	€ 1,11	€ 0,27
8	123	Bosco ceduo	2	07 92	-	€ 1,02	€ 0,25
8	124	Bosco ceduo	2	13 30	-	€ 1,72	€ 0,41

Lotto B è costituito dai mappali 131 e 133 del foglio 8 di Cava Manara

LOTTO B – CAVA MANARA							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ.	REDDITO	
				ha are ca		Domenicale	Agrario
8	131	Seminativo	3	32 17	A14	€ 19,94	€ 15,78
8	133	Seminativo Arborato	3	15 20	A14	€ 9,42	€ 7,46

Lotto C è costituito dai mappali 146 e 170 del foglio 8 di Cava Manara

LOTTO C – CAVA MANARA							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ.	REDDITO	
				ha are ca		Domenicale	Agrario
8	146	Seminativo	3	11 60	A14 A48	€ 7,01	€ 5,69
8	170	Bosco ceduo	2	07 76	-	€ 1,00	€ 0,24

Lotto D è costituito dai mappali 161 e 164 del foglio 8 di Cava Manara

LOTTO D – CAVA MANARA							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ.	REDDITO	
				ha are ca		Domenicale	Agrario
8	161	Seminativo Irriguo	1	2 97 63	A48 D1 B14	€ 341,24	€ 238,26
8	164	Seminativo Irriguo	1	83 49	A48 D1 B14	€ 95,72	€ 66,83

Lotto E è costituito dal mappale 77 del foglio 7 di Travacò Siccomario

LOTTO E – TRAVACÒ SICCOMARIO							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ.	REDDITO	
				ha are ca		Domenicale	Agrario
7	77	Seminativo irriguo	1	28 16	A14	€ 40,72	€ 22,54

LOTTO UNICO

Nella perizia per distinguere i vari terreni e per accorparli per terreni adiacenti si sono individuati 5 lotti (A, B, C, D, E) ma, tenendo conto dei costi di pubblicità da sostenere per ogni lotto, per ogni esperimento di vendita, si rende necessario l'accorpamento di tutti i terreni in un unico lotto che di seguito viene riassunto come lotto unico LU:

LU. Numero 1 terreni attualmente con varie destinazioni siti in Cava Manara (PV) e Travacò Siccomario intestati a:

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1

Trattasi di terreni attualmente destinati a bosco ceduo.

Facente parte del lotto A i seguenti beni:

LU1 terreno destinato a bosco ceduo (A1)

TERRENO IN CAVA MANARA							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ.	REDDITO	
				ha are ca		Domenicale	Agrario
8	121	Seminativo	3	09 59	A14	€ 5,94	€ 4,71

LU2 terreno destinato a bosco ceduo (A2)

TERRENO IN CAVA MANARA							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ.	REDDITO	
				ha are ca		Domenicale	Agrario
8	122	Bosco ceduo	2	08 59	-	€ 1,11	€ 0,27

LU3 terreno destinato a bosco ceduo (A3)

TERRENO IN CAVA MANARA							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ.	REDDITO	
				ha are ca		Domenicale	Agrario
8	123	Bosco ceduo	2	07 92	-	€ 1,02	€ 0,25

LU4 terreno destinato a bosco ceduo (A4)

TERRENO IN CAVA MANARA							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ.	REDDITO	
				ha are ca		Domenicale	Agrario
8	124	Bosco ceduo	2	13 30	-	€ 1,72	€ 0,41

LU5 terreno coltivato a grano (B1)

TERRENO IN CAVA MANARA							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ.	REDDITO	
				ha are ca		Domenicale	Agrario
8	131	Seminativo	3	32 17	A14	€ 19,94	€ 15,78

LU6 terreno coltivato a grano (B2)

TERRENO IN CAVA MANARA							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ.	REDDITO	
				ha are ca		Domenicale	Agrario
8	133	Seminativo Arborato	3	15 20	A14	€ 9,42	€ 7,46

LU7 terreno coltivato a grano (C1)

TERRENO IN CAVA MANARA							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ.	REDDITO	
				ha are ca		Domenicale	Agrario
8	146	Seminativo	3	11 60	A14 A48	€ 7,01	€ 5,69

LU8 terreno incolto/bosco ceduo (C2)

TERRENO IN CAVA MANARA							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ.	REDDITO	
				ha are ca		Domenicale	Agrario
8	170	Bosco Ceduo	2	07 76	-	€ 1,00	€ 0,24

LU9 terreno coltivato a grano (D1)

TERRENO IN CAVA MANARA							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ.	REDDITO	
				ha are ca		Domenicale	Agrario
8	161	Seminativo Irriguo	1	2 97 63	A48 D1 B14	€ 341,24	€ 238,26

LU10 terreno coltivato a grano (D2)

TERRENO IN CAVA MANARA							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ.	REDDITO	
				ha are ca		Domenicale	Agrario
8	164	Seminativo Irriguo	1	83 49	A48 D1 B14	€ 95,72	€ 66,83

LU11 terreno incolto (E1)

TERRENO IN TRAVACÒ SICCOMARIO							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ.	REDDITO	
				ha are ca		Domenicale	Agrario
7	77	Seminativo Irriguo	1	28 16	A14	€ 40,72	€ 22,54

Il valore totale del **lotto unito** è pari a € **109.806,09** comprese detrazioni del 15%.

Lotto A
Terreni siti in Cava Manara

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Il sottoscritto CTU ha avuto accesso ai terreni di seguito descritti in data 17-06-2024.

A. Numero 4 terreni attualmente destinati a bosco ceduo siti in Cava Manara (PV) intestati a:

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1

Trattasi di terreni attualmente destinati a bosco ceduo.

I terreni sono identificati NCT: Intestati a **Xxx Xxx** nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1 come di seguito esposto:

A1

TERRENO IN CAVA MANARA							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ.	REDDITO	
				ha are ca		Domenicale	Agrario
8	121	Seminativo	3	09 59	A14	€ 5,94	€ 4,71

- Atto del 16-05-2014 Pubblico ufficiale CAVIGIOLI SUSI Sede CASORATE PRIMO (PV) Repertorio n. 12048 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2827.1/2014 Reparto PI di VIGEVANO in atti dal 26-05-2014
- Atto del 07-11-1985 Pubblico ufficiale GRISI Sede BELGIOIOSO (PV) Repertorio n. 28631 - UR Sede CORTEOLONA (PV) Registrazione Volume 111 n. 1886 registrato in data 19-11-1985 - Voltura n. 763785 in atti dal 15-01-1988
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23-05-1976 - UR Sede PAVIA (PV) Registrazione Volume 114 n. 81 registrato in data 19-11-1976 - Voltura n. 8679 in atti dal 24-08-1984
- Impianto meccanografico del 09-07-1977

Coerenze: particelle nord 191, est 123, sud 142, ovest 120

A2

TERRENO IN CAVA MANARA							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ.	REDDITO	
				ha are ca		Domenicale	Agrario
8	122	Bosco ceduo	2	08 59	-	€ 1,11	€ 0,27

- Atto del 16-05-2014 Pubblico ufficiale CAVIGIOLI SUSI Sede CASORATE PRIMO (PV) Repertorio n. 12048 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2827.1/2014 Reparto PI di VIGEVANO in atti dal 26-05-2014
- Atto del 07-11-1985 Pubblico ufficiale GRISI Sede BELGIOIOSO (PV) Repertorio n. 28631 - UR Sede CORTEOLONA (PV) Registrazione Volume 111 n. 1886 registrato in data 19-11-1985 - Voltura n. 763785 in atti dal 15-01-1988
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23-05-1976 - UR Sede PAVIA (PV) Registrazione Volume 114 n. 81 registrato in data 19-11-1976 - Voltura n. 8679 in atti dal 24-08-1984
- Impianto meccanografico del 09-07-1977

Coerenze: particelle nord 191, est 132, sud 142, 141, ovest 121

A3

TERRENO IN CAVA MANARA							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ.	REDDITO	
				ha are ca		Domenicale	Agrario
8	123	Bosco ceduo	2	07 92	-	€ 1,02	€ 0,25

- Atto del 16-05-2014 Pubblico ufficiale CAVIGIOLI SUSI Sede CASORATE PRIMO (PV) Repertorio n. 12048 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2827.1/2014 Reparto PI di VIGEVANO in atti dal 26-05-2014
- Atto del 25-02-1994 Pubblico ufficiale GALLOTTI GIUSEPPE Sede PAVIA (PV) Repertorio n. 35885 - UR Sede PAVIA (PV) Registrazione n. 372 registrato in data 10-03-1994 - VENDITA Voltura n. 3067.1/1994 - Pratica n. 147397 in atti dal 07-06-2001
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02-07-1976 - UR Sede PAVIA (PV) Registrazione Volume 22 n. 4 registrato in data 12-12-1978 - Voltura n. 11582 in atti dal 30-12-1986
- Impianto meccanografico del 09-07-1977

Coerenze: particelle nord 124, est 131, sud 191, ovest 120

A4

TERRENO IN CAVA MANARA							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ.	REDDITO	
				ha are ca		Domenicale	Agrario
8	124	Bosco ceduo	2	13 30	-	€ 1,72	€ 0,41

- Atto del 28-11-2007 Pubblico ufficiale SANTAMARIA MARIA LUISA Sede PAVIA (PV) Repertorio n. 10025 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9619.1/2007 Reparto PI di VIGEVANO in atti dal 10-12-2007
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12-04-2007 - UR Sede PAVIA (PV) Registrazione Volume 428 n. 25 registrato in data 11-09-2007 - SUCC.DI BRUNI AGNESE Voltura n. 12785.1/2007 - Pratica n. PV0427580 in atti dal 09-11-2007
- Impianto meccanografico del 09-07-1977

Coerenze: particelle nord 210, 224, est 224, 131, sud 123, ovest 120, 217

2) DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di terreni attualmente destinati a bosco ceduo. Nelle particelle 121 e 122 sono presenti alcuni rifiuti abbandonati in modesta quantità.

Le essenze arboree presenti non sono di particolare interesse e qualità.

Caratteristiche zona: campagna ad est di Cava Manara

Caratteristiche zone limitrofe: campagna

3. STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo i terreni sono incolti e gestiti dall'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **Xxx S.p.A.** con sede in Xxx contro **Xxx Xxx** nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX a rogito Notaio Susi Cavigloli in Casorate Primo repertorio 13380/6853 del 26-04-2016 iscritta in data 29-04-2016 al n. 439/3310
 Importo Capitale di € 220.000,00
 Importo Ipoteca € 330.000,00

4.2.2. Pignoramento:

Pignoramento: trascritto il 05-04-2024 ai nn. 2481/3166 a favore di **Xxx S.p.A.** con sede in Xxx contro **Xxx Xxx** nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX con atto giudiziario del 07-03-2024 repertorio n. 1968
 Riferito limitatamente a corpo unico.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: **NON NECESSARIA**

Intero lotto:

Regolarizzazioni:

NON NECESSARIA

4.3.2. Conformità catastale: **CONFORME**

Intero lotto:

Nulla da segnalare .

Regolarizzazioni:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile	--
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	--
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	--
Spese per sgombero locali:	--

Cause in corso: nessuno

Atti ablativi: nessuno

Riferito limitatamente a corpo unico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1
Acquista da:

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà

a seguito di compravendita del 16-05-2014 repertorio n. 12048/6051 a cura Notaio Susi Caviglioli in Casorate Primo trascritto in data 26-05-2014 al n. 2827/3801

Per quanto riguarda le particelle 121, 122 e 123

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1
Acquista da:

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per i diritti di 1/4 di piena proprietà

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per i diritti di 1/4 di piena proprietà

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per i diritti di 1/4 di piena proprietà

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per i diritti di 1/4 di piena proprietà

a seguito di compravendita del 28-11-2007 repertorio n. 10025/4007 a cura Notaio Maria Luisa Santamaria in Pavia trascritto in data 10-12-2007 al n. 9619/15634

Per quanto riguarda la particella 124

6.2 Precedenti p

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà

Originariamente proprietari a seguito di compravendita del 07-10-1985 repertorio n. 28631/10721 a cura Notaio Gian Maria Grisi registrato il 19-11-1985 al n. 1886 vol. 111 trascritto in data 22-11-1985 al n. 6020/4599

Per quanto riguarda le particelle 121 e 122

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà

Originariamente proprietari a seguito di compravendita del 25-02-1994 repertorio n. 35885/17658 a cura Notaio Giuseppe Gallotti registrato il 10-03-1994 al n. 372 serie IV trascritto in data 10-03-1994 al n. 1896/1385

Per quanto riguarda la particella 123

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX (nipote) per i diritti di 1/4 di piena proprietà

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX (nipote) per i diritti di 1/4 di piena proprietà

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX (nipote) per i diritti di 1/4 di piena proprietà

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX (nipote) per i diritti di 1/4 di piena proprietà

Ricevono in eredità da:

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, deceduta il 12-04-2007 per i diritti di 1/1 di piena proprietà

a seguito di dichiarazione di successione per legge registrata il 11-09-2007 ai nn. 25/428 trascritta il 24-11-2007 a n. 9158

Per quanto riguarda la particella 124

Trascrizione atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Santamaria Maria Luisa, Notaio in Pavia, del 28-11-2007 rep.10025/4007, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano il 10-12-2007 al n. 9621 di formalità.

Per quanto riguarda la particella 124

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà

Originariamente proprietaria a seguito di testamento trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano il 15-02-1967 al n. 607 di formalità e relativa Dichiarazione di Successione trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano il 23-02-1967 al n. 885 di formalità

Per quanto riguarda la particella 124

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non pertinenti

Terreni siti in Cava Manara

A. Numero 4 terreni attualmente destinati a bosco ceduo siti in Cava Manara (PV) intestati a:

Xxx Xxx nato a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** per 1/1

Trattasi di terreni attualmente destinati a bosco ceduo.

I terreni sono identificati NCT: Intestati a **Xxx Xxx** nato a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** per 1/1 come di seguito esposto:

A1

TERRENO IN CAVA MANARA							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ.	REDDITO	
				ha are ca		Domenicale	Agrario
8	121	Seminativo	3	09 59	A14	€ 5,94	€ 4,71

A2

TERRENO IN CAVA MANARA							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ.	REDDITO	
				ha are ca		Domenicale	Agrario
8	122	Bosco ceduo	2	08 59	-	€ 1,11	€ 0,27

A3

TERRENO IN CAVA MANARA							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ.	REDDITO	
				ha are ca		Domenicale	Agrario
8	123	Bosco ceduo	2	07 92	-	€ 1,02	€ 0,25

A4

TERRENO IN CAVA MANARA							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ.	REDDITO	
				ha are ca		Domenicale	Agrario
8	124	Bosco ceduo	2	13 30	-	€ 1,72	€ 0,41

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**8.1 Criterio di stima**

Si stimano i terreni in base alla consultazione dei valori agricoli medi della provincia di Pavia, all'identificazione del valore catastale ed ad una interpolazione fra i valori rilevati e le effettive coltivazioni e/o caratteristiche culturali dei terreni.

8.2. Fonti di informazioni

Valori agricoli medi della provincia, valori catastali.

8.3. Valutazione terreni

Si identifica innanzi tutto il valore catastale del terreno applicando una maggiorazione del 25% del Reddito Domenicale a cui si applica un coefficiente di 110 per coltivatore diretto o di 130 negli altri casi.

Fg	mapp	Qualità	Classe	Sup.	RD	RA	+25% RD	x 110	x 130
8	121	Seminativo	3	959	5,94	4,71	7,43	816,75	965,25
8	122	Bosco ceduo	2	859	1,11	0,27	1,39	152,63	180,38
8	123	Bosco ceduo	2	792	1,02	0,25	1,28	140,25	165,75
8	124	Bosco ceduo	2	1.330	1,72	0,41	2,15	236,50	279,50
TOTALE VALORE CATASTALE								1.346,13	1.590,88

Quindi si valuta il valore in base ai valori agricoli medi della provincia di Pavia in base alla qualità catastale ed alla qualità attuale riscontrata al sopralluogo e alla qualità oggettiva dell'appezzamento di terreno.

Fg	mapp	Sup.	Qualità Catastale	Prezzo He	Valore	Qualità Attuale	Prezzo He	Valore
8	121	959	Seminativo	33.000,00	3.164,70	Bosco ceduo	4.900,00	469,91
8	122	859	Bosco ceduo	4.900,00	420,91	Bosco ceduo	4.900,00	420,91
8	123	792	Bosco ceduo	4.900,00	388,08	Bosco ceduo	4.900,00	388,08
8	124	1.330	Bosco ceduo	4.900,00	651,70	Bosco ceduo	4.900,00	651,70
TOTALE qualità catastale					4.625,39	TOTALE qualità attuale		1.930,60

In base ai valori sopra determinati si può assumere quale valore dei terreni una media fra i valori catastali ed i valori dei prezzi medi agricoli catastali ed attuali il che porta ad un valore complessivo del lotto pari a (1.346,13 + 1.590,88 + 4.625,39 + 1.930,60) : 4 ≈ € **2.373,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 356,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	nessuna
Decurtazione per stato di possesso	nessuna
Detrazione per eventuale sgombero materiali	nessuna
TOTALE ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	nessuna

8.5. Valutazione dell'immobile

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 2.017,00
(Euro duemiladiciasette/00)

Terreni siti in Cava Manara

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Il sottoscritto CTU ha avuto accesso ai terreni di seguito descritti in data 17-06-2024.

B. Numero 2 terreni attualmente coltivati a grano siti in Cava Manara (PV) intestati a:

Xxx Xxx nato a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** per 1/1

Trattasi di terreni attualmente coltivati a grano.

I terreni sono identificati NCT: Intestati a **Xxx Xxx** nato a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** per 1/1 come di seguito esposto:

B1

TERRENO IN CAVA MANARA							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ.	REDDITO	
				ha are ca		Domenicale	Agrario
8	131	Seminativo	3	32 17	A14	€ 19,94	€ 15,78

- Atto del 16-05-2014 Pubblico ufficiale CAVIGIOLI SUSI Sede CASORATE PRIMO (PV) Repertorio n. 12048 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2827.1/2014 Reparto PI di VIGEVANO in atti dal 26-05-2014
- Atto del 29-04-1980 Pubblico ufficiale GALLOTTI G Sede PAVIA (PV) Repertorio n. 11166 - UR Sede PAVIA (PV) Registrazione n. 1520 registrato in data 15-05-1980 - Voltura n. 21382 in atti dal 30-12-1986
- Impianto meccanografico del 09-07-1977

Coerenze: particelle nord 225 e 226, est 192, sud 132, ovest 122, 191, 123, 124

B2

TERRENO IN CAVA MANARA							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ.	REDDITO	
				ha are ca		Domenicale	Agrario
8	133	Seminativo Arborato	3	15 20	A14	€ 9,42	€ 7,46

- Atto del 16-05-2014 Pubblico ufficiale CAVIGIOLI SUSI Sede CASORATE PRIMO (PV) Repertorio n. 12048 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2827.1/2014 Reparto PI di VIGEVANO in atti dal 26-05-2014
- Atto del 25-02-1994 Pubblico ufficiale GALLOTTI GIUSEPPE Sede PAVIA (PV) Repertorio n. 35885 - UR Sede PAVIA (PV) Registrazione n. 372 registrato in data 10-03-1994 - VENDITA Voltura n. 3067.1/1994 - Pratica n. 147397 in atti dal 07-06-2001
- Atto del 29-04-1980 Pubblico ufficiale GALLOTTI G Sede PAVIA (PV) Repertorio n. 11167 - UR Sede PAVIA (PV) Registrazione n. 5839 registrato in data 15-05-1980 - Voltura n. 11682 in atti dal 30-12-1986
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02-07-1976 - UR Sede PAVIA (PV) Registrazione Volume 22 n. 4 registrato in data 12-12-1978 - Voltura n. 11582 in atti dal 30-12-1986
- Impianto meccanografico del 09-07-1977

Coerenze: particelle nord 191, est 132, sud 142, 141, ovest 121

2) DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di terreni attualmente coltivati a grano.

Caratteristiche zona: campagna ad est di Cava Manara

Caratteristiche zone limitrofe: campagna

3. STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo i terreni sono coltivati a grano e gestiti dall'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **Xxx S.p.A.** con sede in **Xxx** contro **Xxx Xxx** nato a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** a rogito Notaio Susi Cavigloli in Casorate Primo repertorio 13380/6853 del 26-04-2016 iscritta in data 29-04-2016 al n. 439/3310
 Importo Capitale di € 220.000,00
 Importo Ipoteca € 330.000,00

4.2.2. Pignoramento:

Pignoramento: trascritto il 05-04-2024 ai nn. 2481/3166 a favore di **Xxx** con sede in **Xxx** contro **Xxx Xxx** nato a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** con atto giudiziario del 07-03-2024 repertorio n. 1968
 Riferito limitatamente a corpo unico.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: NON NECESSARIA

Intero lotto:

Regolarizzazioni:

NON NECESSARIA

4.3.2. Conformità catastale: CONFORME

Intero lotto:

Nulla da segnalare .

Regolarizzazioni:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile	--
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	--
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	--
Spese per sgombero locali:	--

Cause in corso: nessuno

Atti ablativi: nessuno

Riferito limitatamente a corpo unico.

6. ATTUALI E**6.1 Attuali proprietari:**

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1
Acquista da:

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per i
diritti di 1/2 di piena proprietà

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per i
diritti di 1/2 di piena proprietà

a seguito di compravendita del 16-05-2014 repertorio n. 12048/6051 a cura Notaio
Susì Caviglioli in Casorate Primo trascritto in data 26-05-2014 al n. 2827/3801

Per quanto riguarda le particelle 131 e 133

6.2 Precedenti proprietari:

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per i
diritti di 1/2 di piena proprietà

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per i
diritti di 1/2 di piena proprietà

Originariamente proprietari a seguito di compravendita del 29-04-1980 repertorio n.
11166/5838 a cura Notaio Giuseppe Gallotti registrato a Pavia in data 15-05-1980 al
n. 152 e trascritto il 28-05-1980 ai nn. 3314/2628

Per quanto riguarda le particelle 131

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per i
diritti di 1/2 di piena proprietà

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per i
diritti di 1/2 di piena proprietà

Originariamente proprietari a seguito di compravendita del 25-02-1994 repertorio n.
35885/17658 a cura Notaio Giuseppe Gallotti registrato il 10-03-1994 al n. 372 serie
IV trascritto in data 10-03-1994 al n. 1896/1385

Per quanto riguarda la particella 133

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non pertinenti

Terreni siti in Cava Manara

B. Numero 2 terreni attualmente coltivati a grano siti in Cava Manara (PV) intestati a:

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1

Trattasi di terreni attualmente coltivati a grano.

I terreni sono identificati NCT: Intestati a Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1 come di seguito esposto:

B1

TERRENO IN CAVA MANARA							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ.	REDDITO	
				ha are ca		Domenicale	Agrario
8	131	Seminativo	3	32 17	A14	€ 19,94	€ 15,78

B2

TERRENO IN CAVA MANARA							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ.	REDDITO	
				ha are ca		Domenicale	Agrario
8	133	Seminativo Arborato	3	15 20	A14	€ 9,42	€ 7,46

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Si stimano i terreni in base alla consultazione dei valori agricoli medi della provincia di Pavia, all'identificazione del valore catastale ed ad una interpolazione fra i valori rilevati e le effettive coltivazioni e/o caratteristiche culturali dei terreni.

8.2. Fonti di informazioni

Valori agricoli medi della provincia, valori catastali.

8.3. Valutazione terreni

Si identifica innanzi tutto il valore catastale del terreno applicando una maggiorazione del 25% del Reddito Domenicale a cui si applica un coefficiente di 110 per coltivatore diretto o di 130 negli altri casi.

Fg	mapp	Qualità	Classe	Sup.	RD	RA	+25% RD	x 110	x 130
8	131	Seminativo	3	3.217	19,94	15,78	24,93	2.741,75	3.240,25
8	132	Seminativo Arborato	3	1.520	9,42	7,46	11,78	1.295,25	1.530,75
TOTALE VALORE CATASTALE								4.037,00	4.771,00

Quindi si valuta il valore in base ai valori agricoli medi della provincia di Pavia in base alla qualità catastale ed alla qualità attuale riscontrata al sopralluogo e alla qualità oggettiva dell'appezzamento di terreno.

Fg	mapp	Sup.	Qualità Catastale	Prezzo He	Valore	Qualità Attuale	Prezzo He	Valore
8	131	3.217	Seminativo	33.000,00	10.616,10	Seminativo	33.000,00	10.616,10
8	132	1.520	Seminativo Arborato	33.000,00	5.016,00	Seminativo	33.000,00	5.016,00
TOTALE qualità catastale					15.632,10	TOTALE qualità attuale		15.632,10

In base ai valori sopra determinati si può assumere quale valore dei terreni una media fra i valori catastali ed i valori dei prezzi medi agricoli catastali ed attuali il che porta ad un valore complessivo del lotto pari a $(4.037,00 + 4.771,00 + 15.632,10 + 15.632,10) : 4 \approx \text{€ } 10.018,00$

8.4. Adegua

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 1.503,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	nessuna
Decurtazione per stato di possesso	nessuna
Detrazione per eventuale sgombero materiali	nessuna
TOTALE ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	nessuna

8.5. Valutazione dell'immobile

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 8.515,00

(Euro ottomilacinquecentoquindici/00)

Lotto C Terreni siti in Cava Manara

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Il sottoscritto CTU ha avuto accesso ai terreni di seguito descritti in data 17-06-2024.

C. Numero 2 terreni attualmente uno coltivato a grano e l'altro incolto/bosco ceduo siti in Cava Manara (PV) intestati a:

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1

Trattasi di terreni attualmente uno coltivato a grano e l'altro incolto/bosco ceduo.

I terreni sono identificati NCT: Intestati a **Xxx Xxx** nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1 come di seguito esposto:

C1

TERRENO IN CAVA MANARA							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ.	REDDITO	
				ha are ca		Domenicale	Agrario
8	146	Seminativo	3	11 60	A14 A48	€ 7,01	€ 5,69

- RETTIFICA IN AUTOTUTELA D'UFFICIO DELLA VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 n. 262 (DECORRENZA 1.01.2006). QUALITÀ DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE
- VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITÀ DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO
- Atto del 28-11-2007 Pubblico ufficiale SANTAMARIA MARIA LUISA Sede PAVIA (PV) Repertorio n. 10025 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9620.1/2007 Reparto PI di VIGEVANO in atti dal 10-12-2007
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12-04-2007 - UR Sede ALAGNA (PV) Registrazione Volume 428 n. 25 registrato in data 11-09-2007 - SUCC.DI BRUNI AGNESE Voltura n. 12783.1/2007 - Pratica n. PV0427580 in atti dal 09-11-2007
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16-09-2001 - UR Sede PAVIA (PV) Registrazione Volume 370 n. 26 registrato in data 04-03-2002 - SUCCESSIONE DI BRUNI PIETRO GIOVANNI Voltura n. 78504.1/2002 - Pratica n. 80071 in atti dal 03-04-2002
- TESTAMENTO OLOGRAFO del 26-01-1994 Pubblico ufficiale ANGELINA ROSSI Sede VARZI (PV) Repertorio n. 8447 - UR Sede PAVIA (PV) Registrazione Volume 285 n. 54 registrato in data 02-04-1995 - SUCCESSIONE DI BRUNI ERMINIO Voltura n. 2466.1/1995 - Pratica n. 149915 in atti dal 11-06-2001
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25-09-1993 - UR Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione Volume 1160 n. 9 registrato in data 23-03-1994 - SUCCESSIONE DI BRUNI ROBERTO Voltura n. 4567.1/1994 - Pratica n. 147907 in atti dal 08-06-2001
- Impianto meccanografico del 09-07-1977

Coerenze: particelle nord 204, est 170 e 169, sud 147, ovest 148

C2

TERRENO IN CAVA MANARA							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ.	REDDITO	
				ha are ca		Domenicale	Agrario
8	170	Bosco Ceduo	2	07 76	-	€ 1,00	€ 0,24

- Atto del 28-11-2007 Pubblico ufficiale SANTAMARIA MARIA LUISA Sede PAVIA (PV) Repertorio n. 10025 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9620.1/2007 Reparto PI di VIGEVANO in atti dal 10-12-2007
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12-04-2007 - UR Sede ALAGNA (PV) Registrazione Volume 428 n. 25 registrato in data 11-09-2007 - SUCC.DI BRUNI AGNESE Voltura n. 12783.1/2007 - Pratica n. PV0427580 in atti dal 09-11-2007
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16-09-2001 - UR Sede PAVIA (PV) Registrazione Volume 370 n. 26 registrato in data 04-03-2002 - SUCCESSIONE DI BRUNI PIETRO GIOVANNI Voltura n. 78504.1/2002 - Pratica n. 80071 in atti dal 03-04-2002
- TESTAMENTO OLOGRAFO del 26-01-1994 Pubblico ufficiale ANGELINA ROSSI Sede VARZI (PV) Repertorio n. 8447 - UR Sede PAVIA (PV) Registrazione Volume 285 n. 54 registrato in data 02-04-1995 - SUCCESSIONE DI BRUNI ERMINIO Voltura n. 2466.1/1995 - Pratica n. 149915 in atti dal 11-06-2001
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25-09-1993 - UR Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione Volume 1160 n. 9 registrato in data 23-03-1994 - SUCCESSIONE DI BRUNI ROBERTO Voltura n. 4567.1/1994 - Pratica n. 147907 in atti dal 08-06-2001
- Impianto meccanografico del 09-07-1977

Coerenze: particelle nord 144 e 262, est 262, sud 169, ovest 146

2) DESCRIZIONE

Trattasi di terreno a bosco/incolto per quanto riguarda la particella 170. lla 146 e a

Caratteristiche zona: campagna ad est di Cava Manara

Caratteristiche zone limitrofe: campagna

3. STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo i terreni sono coltivati a grano per quanto riguarda la particella 146 e a bosco/incolto per quanto riguarda la particella 170 e gestiti dall'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Xxx con sede in Xxx contro Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX a rogito Notaio Susi Caviglioli in Casorate Primo repertorio 13380/6853 del 26-04-2016 iscritta in data 29-04-2016 al n. 439/3310

Importo Capitale di € 220.000,00

Importo Ipoteca € 330.000,00

4.2.2. Pignoramento:

Pignoramento: trascritto il 05-04-2024 ai nn. 2481/3166 a favore di Xxx con sede in Xxx contro Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX con atto giudiziario del 07-03-2024 repertorio n. 1968

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: **NON NECESSARIA**

Intero lotto:

Nell'attuale PGT di Cava Manara è prevista una zona per grande viabilità (autostrada Broni -Mortara) ed interessa il mappale 146 sia come zona di viabilità che zona di rispetto e parzialmente il mappale 170 come zona di rispetto

Regolarizzazioni:

NON NECESSARIA

4.3.2. Conformità catastale: **CONFORME**

Intero lotto:

Nulla da segnalare .

Regolarizzazioni:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile	--
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	--
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	--
Spese per sgombero locali:	--

Cause in corso: nessuno
 Atti ablativi: nessuno
 Riferito limitatamente a corpo unico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXXX XXXXXX per 1/1

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXXX XXXXXX per 1/1
 Acquista da:

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXXX XXXXXX per i diritti di 2/24 di piena proprietà

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXXX XXXXXX per i diritti di 5/24 di piena proprietà

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXXX XXXXXX per i diritti di 5/24 di piena proprietà

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXXX XXXXXX per i diritti di 6/24 di piena proprietà

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXXX XXXXXX per i diritti di 6/24 di piena proprietà

a seguito di compravendita del 28-11-2007 repertorio n. 10025/4007 a cura Notaio Maria Luisa Santamaria in Pavia trascritto in data 10-12-2007 al n. 9620 /15635

6.2 Precedenti proprietari:

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXXX XXXXXX (nipote) per i diritti di 1/8 di piena proprietà

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXXX XXXXXX (nipote) per i diritti di 1/8 di piena proprietà

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXXX XXXXXX (nipote) per i diritti di 1/8 di piena proprietà

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXXX XXXXXX (nipote) per i diritti di 1/8 di piena proprietà

ereditano da

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXXX XXXXXX, deceduta il 12-04-2007 per i diritti di 1/2 di piena proprietà

a seguito successione per legge del 11-09-2007 al n. 25/428 trascritta il 24-11-2007 al n. 9158

Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Santamaria Maria Luisa, Notaio in Pavia, del 28-11-2007 rep.10025/4007 trascritto presso

l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano il 10-12-2007 al n. 9621 di formalità.

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX (coniuge) per i diritti di 1/12 di piena proprietà
Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX (figlio) per i diritti di 1/12 di piena proprietà
Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX (figlio) per i diritti di 1/12 di piena proprietà ereditano da
Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, deceduto il 16-09-2001 per i diritti di 1/4 di piena proprietà a seguito successione per legge del 04-03-2002 al n. 26/370 trascritta il 15-05-2002 al n. 2955

Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Dott. Maria Luisa Santamaria, Notaio in Pavia, del 28-11-2007 rep.10025/4007, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano il 26-07-2016 al n. 4275 di formalità.

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX (sorella) per i diritti di 1/4 di piena proprietà eredita da
Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, deceduto il 26-01-1994, per i diritti di 1/4 di piena proprietà a seguito di successione con testamento Notaio Rossi rep.8447/1395 del 20-07-1994 registrato a Voghera il 29-07-1994 al n.840, presentata all'Ufficio del Registro di Pavia il 02-03-1995 al den.n.54 vol.285, trascritta il 23-06-1997 al n. 3475

Non risulta trascritta accettazione di eredità

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX (figlia) per i diritti di 1/8 di piena proprietà
Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX (figlia) per i diritti di 1/8 di piena proprietà ereditano da
Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, deceduto in Alessandria il 25-09-1993, per i diritti di 1/4 di piena proprietà (il coniuge rinuncia) a seguito di successione per legge del 23-03-1994 al n. 9 vol 1160 trascritta in data 05-08-1995 al n. 4076

Non risulta trascritta accettazione di eredità.

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per i diritti di 1/4 di piena proprietà
Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per i diritti di 1/4 di piena proprietà
Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per i diritti di 1/4 di piena proprietà

_____ OTTO C
Xxx Xxx nata a _____
diritti di 1/4 di piena proprietà
ereditano da

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX,
deceduto a Cava Manara il 20-03-1972, per i diritti di 1/1 di piena proprietà
a seguito di successione per legge con denuncia n. 42 vol 79 trascritta il 05-01-1973 al
n. 124

Non risulta trascritta accettazione di eredità.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non pertinenti

Terreni siti in Cava Manara

C. Numero 2 terreni attualmente uno coltivato a grano e l'altro incolto/bosco ceduo siti in Cava Manara (PV) intestati a:

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1

Trattasi di terreni attualmente uno coltivato a grano e l'altro incolto/bosco ceduo.

I terreni sono identificati NCT: Intestati a Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1 come di seguito esposto:

C1

TERRENO IN CAVA MANARA							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ.	REDDITO	
				ha are ca		Domenicale	Agrario
8	131	Seminativo	3	32 17	A14	€ 19,94	€ 15,78

C2

TERRENO IN CAVA MANARA							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ.	REDDITO	
				ha are ca		Domenicale	Agrario
8	133	Seminativo Arborato	3	15 20	A14	€ 9,42	€ 7,46

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**8.1 Criterio di stima**

Si stimano i terreni in base alla consultazione dei valori agricoli medi della provincia di Pavia, all'identificazione del valore catastale ed ad una interpolazione fra i valori rilevati e le effettive coltivazioni e/o caratteristiche culturali dei terreni.

8.2. Fonti di informazioni

Valori agricoli medi della provincia, valori catastali.

8.3. Valutazione terreni

Si identifica innanzi tutto il valore catastale del terreno applicando una maggiorazione del 25% del Reddito Domenicale a cui si applica un coefficiente di 110 per coltivatore diretto o di 130 negli altri

Fg	mapp	Qualità	Classe	Sup.	RD	RA	+25% RD	x 110	x 130
8	146	Seminativo	3	1.160	7,01	5,69	8,76	963,88	1.139,13
8	170	Bosco ceduo	2	776	1,00	0,24	1,25	137,50	162,5
TOTALE VALORE CATASTALE								1.101,38	1.301,63

Quindi si valuta il valore in base ai valori agricoli medi della provincia di Pavia in base alla qualità catastale ed alla qualità attuale riscontrata al sopralluogo e alla qualità oggettiva dell'appezzamento di terreno.

Fg	mapp	Sup.	Qualità Catastale	Prezzo He	Valore	Qualità Attuale	Prezzo He	Valore
8	146	1.160	Seminativo	33.000,00	3.828,00	Seminativo	33.000,00	3.828,00
7	77	2.816	Bosco ceduo	4.900,00	1.379,84	Bosco ceduo	4.900,00	1.379,84
TOTALE qualità catastale					5.207,84	TOTALE qualità attuale		5.207,84

In base ai valori sopra determinati si può assumere quale valore dei terreni una media fra i valori catastali ed i valori dei prezzi medi agricoli catastali ed attuali il che porta ad un valore complessivo del lotto pari a (1.101,38 + 1.301,63 + 5.207,84 + 155.207,84) : 4 ≈ € **3.205,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 481,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	nessuna
Decurtazione per stato di possesso	nessuna
Detrazione per eventuale sgombero materiali	nessuna
TOTALE ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	nessuna

8.5. Valutazione dell'immobile

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 2.724,00

(Euro duemilasettecentoventiquattro/00)

Lotto D
Terreni siti in Cava Manara

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Il sottoscritto CTU ha avuto accesso ai terreni di seguito descritti in data 17-06-2024.

D. Numero 2 terreni attualmente coltivati a grano siti in Cava Manara (PV) intestati a:

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1

Trattasi di terreni attualmente coltivati a grano.

I terreni sono identificati NCT: Intestati a **Xxx Xxx** nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1 come di seguito esposto:

D1

TERRENO IN CAVA MANARA							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ.	REDDITO	
				ha are ca		Domenicale	Agrario
8	161	Seminativo Irriguo	1	2 97 63	A48 D1 B14	€ 341,24	€ 238,26

- Variazione culturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2021) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 08-07-2021 all'Organismo Pagatore OPR LOMBARDIA con la domanda 202101986101 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 202101986085)
- RETTIFICA IN AUTOTUTELA D'UFFICIO DELLA VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 n. 262 (DECORRENZA 1.01.2006). QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE
- VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO
- Atto del 27-03-2015 Pubblico ufficiale TONALINI PAOLO Sede STRADELLA (PV) Repertorio n. 20690 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1680.1/2015 Reparto PI di VIGEVANO in atti dal 01-04-2015
- Atto del 22-07-2014 Pubblico ufficiale BIANCHI ALESSANDRO Sede PAVIA (PV) Repertorio n. 68449 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 4630.4/2014 Reparto PI di VIGEVANO in atti dal 06-08-2014
- ZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23-11-2012 Pubblico ufficiale BIANCHI Sede PAVIA (PV) - US Sede PAVIA (PV) Registrazione Volume 9990 n. 1130 registrato in data 15-07-2013 - SUCC ROVATI RACHELE Voltura n. 7737.1/2013 - Pratica n. PV0094409 in atti dal 19-07-2013
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12-05-2008 - UU Sede PAVIA (PV) Registrazione Volume 444 n. 79 registrato in data 28-11-2008 - SUCC CANEVARI CARLO Voltura n. 13141.1/2008 - Pratica n. PV0327338 in atti dal 03-12-2008
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 23-06-1982 - Voltura n. 9282 in atti dal 30-12-1986
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16-09-1979 - UR Sede PAVIA (PV) Registrazione Volume 24 n. 38 registrato in data 04-03-1980 - Voltura n. 10382 in atti dal 30-12-1986
- Impianto meccanografico del 09-07-1977

Coerenze: particelle nord 154, 153 211 e 150, est 164 e 162, sud foglio 12 particella 4, ovest 160

D2

TERRENO IN CAVA MANARA							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ.	REDDITO	
				ha are ca		Domenicale	Agrario
8	164	Seminativo Irriguo	1	83 49	A48 D1 B14	€ 95,72	€ 66,83

- Variazione culturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2021) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 08-07-2021 all'Organismo Pagatore OPR LOMBARDIA con la domanda 202101986101 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 202101986085)
- RETTIFICA IN AUTOTUTELA D'UFFICIO DELLA VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 n. 262 (DECORRENZA 1.01.2006). QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE
- VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO

- Atto del 27-03-2015 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1680.1/2015 Reparto PI di VIGEVANO in atti dal 01-04-2015
- Impianto meccanografico del 09-07-1977
- Atto del 22-07-2014 Pubblico ufficiale BIANCHI ALESSANDRO Sede PAVIA (PV) Repertorio n. 68449 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 4630.4/2014 Reparto PI di VIGEVANO in atti dal 06-08-2014
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23-11-2012 Pubblico ufficiale BIANCHI Sede PAVIA (PV) - US Sede PAVIA (PV) Registrazione Volume 9990 n. 1130 registrato in data 15-07-2013 - SUCC ROVATI RACHELE Voltura n. 7737.1/2013 - Pratica n. PV0094409 in atti dal 19-07-2013
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12-05-2008 - UU Sede PAVIA (PV) Registrazione Volume 444 n. 79 registrato in data 28-11-2008 - SUCC CANEVARI CARLO Voltura n. 13141.1/2008 - Pratica n. PV0327338 in atti dal 03-12-2008
- VARIAZIONED'UFFICIO del 23-06-1982 - Voltura n. 9282 in atti dal 30-12-1986
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16-09-1979 - UR Sede PAVIA (PV) Registrazione Volume 24 n. 38 registrato in data 04-03-1980 - Voltura n. 10382 in atti dal 30-12-1986

Coerenze: particelle nord 149, 198, 242, 241 e 148, est 168, 165 e 212, sud 163 e 162, ovest 161

2) DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di terreni attualmente coltivati a grano.

Caratteristiche zona: campagna ad est di Cava Manara

Caratteristiche zone limitrofe: campagna

3. STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo i terreni sono coltivati a grano e gestiti dall'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **xxx S.p.A.** con sede in Xxx contro **Xxx Xxx** nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX a rogito Notaio Susi Cavigloli in Casorate Primo repertorio 13380/6853 del 26-04-2016 iscritta in data 29-04-2016 al n. 439/3310
 Importo Capitale di € 220.000,00
 Importo Ipoteca € 330.000,00

4.2.2. Pignoramento:

Pignoramento: trascritto il 05-04-2024 ai nn. 2481/3166 a favore di **Xxx S.p.A.** con sede in Xxx contro **Xxx Xxx** nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX con atto giudiziario del 07-03-2024 repertorio n. 1968
 Riferito limitatamente a corpo unico.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: **NON NECESSARIA**

Intero lotto:

Nell'attuale PGT di Cava Manara è prevista una zona per grande viabilità (autostrada Broni -Mortara) ed interessa come zona di rispetto parte del mappale 164.

Regolarizzazioni:

NON NECESSARIA

4.3.2. Conformità catastale: **CONFORME**

Intero lotto:

Nulla da segnalare .

Regolarizzazioni:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile	--
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	--
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	--
Spese per sgombero locali:	--

Cause in corso: nessuno

Atti ablativi: nessuno

Riferito limitatamente a corpo unico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1
Acquista da:

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà
a seguito di compravendita del 27-03-2015 repertorio n. 20690/10729 a cura Notaio Paolo Tonalini in Stradella trascritto in data 01-04-2015 al n. 1680/2245

6.2 Precedenti proprietari:

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà

Acquista da:

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per i diritti di 1/30 di piena proprietà

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per i diritti di 1/30 di piena proprietà

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per i diritti di 1/30 di piena proprietà

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per i diritti di 15/30 di piena proprietà

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per i diritti di 3/30 di piena proprietà

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per i diritti di 3/30 di piena proprietà

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per i diritti di 3/30 di piena proprietà

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per i diritti di 3/30 di piena proprietà

mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata, divisione, a cura Notaio Alessandro Bianchi in Pavia in data 22-07-2014 repertorio n. 68449/26327 trascritta il 06-08-2014 al n. 4630

Xxx Xxx nato a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** per i diritti di 1/10 di piena proprietà

Xxx Xxx nato a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** per i diritti di 1/10 di piena proprietà

Xxx Xxx nata a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** per i diritti di 1/10 di piena proprietà

Xxx Xxx nato a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** per i diritti di 1/10 di piena proprietà

Xxx Xxx nato a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** per i diritti di 1/2 di piena proprietà

Xxx Xxx nata a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** per i diritti di 1/30 di piena proprietà

Xxx Xxx nata a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** per i diritti di 1/30 di piena proprietà

Xxx Xxx nata a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** per i diritti di 1/30 di piena proprietà

ereditano da:

Xxx Xxx nata a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX**, deceduta il 23-11-2012 per i diritti di 1/1 di piena proprietà; (eredi per legge i nipoti, in linea collaterale, **Xxx Xxx** figlia della sorella **Xxx Xxx** (premorta); **Xxx Xxx**, **Xxx xxx**, **Xxx Xxx**, **Xxx Xxx** figli del fratello **Xxx Xxx** (premorta) e i pronipoti **Xxx Xxx**, **Xxx**, **Xxx** figli del nipote **Xxx Xxx** rinunciatario con atto tribunale di pavia del 10-12-2012 reg. il 14-12-2012 n.3279

a seguito di successione per legge del 15-07-2013 al n. 1130/9990 trascritta in data 21-10-2013 al n. 5551

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata, Accettazione Tacita di Eredità, Dott. Bianchi Alessandro, Notaio in Pavia, del 22-07-2014 rep.68449/26327, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano il 06-08-2014 al n. 4631 di formalità

Xxx Xxx nata a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** (coniuge) per i diritti di 1/1 di piena proprietà

Eredita da:

Xxx Xxx nato a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX**, deceduto il 12-05-2008 per i diritti di 1/1 di piena proprietà

A seguito di successione per legge del 28-11-2008 al n. 79/444 trascritta il 02-02-2009 al n. 700

Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Alessandro Bianchi, Notaio in Pavia, del 22-07-2014 rep.68449/26327, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano il 26-07-2016 al n. 4276 di formalità

In data 16-09-1979 è deceduta la signora Andolfi Maria Giuseppina nata a Travacò Siccomario (PV) il 18-04-1884, pertanto l'usufrutto ad essa spettante si è ricongiunto alla proprietà di Canevari Carlo

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per la proprietà

Xxx Xxx nata a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per l'usufrutto

Proprietari in forza di giusti e legittimi titoli anteriori al 1957

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non pertinenti

D. Numero 2 terreni attualmente coltivati a grano siti in Cava Manara (PV) intestati a:

Xxx Xxx nato a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** per 1/1

Trattasi di terreni attualmente coltivati a grano.

I terreni sono identificati NCT: Intestati a **Xxx Xxx** nato a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** per 1/1 come di seguito esposto:

D1

TERRENO IN CAVA MANARA							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ.	REDDITO	
				ha are ca		Domenicale	Agrario
8	161	Seminativo Irriguo	1	2 97 63	A48 D1 B14	€ 341,24	€ 238,26

D2

TERRENO IN CAVA MANARA							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ.	REDDITO	
				ha are ca		Domenicale	Agrario
8	164	Seminativo Irriguo	1	83 49	A48 D1 B14	€ 95,72	€ 66,83

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Si stimano i terreni in base alla consultazione dei valori agricoli medi della provincia di Pavia, all'identificazione del valore catastale ed ad una interpolazione fra i valori rilevati e le effettive coltivazioni e/o caratteristiche culturali dei terreni.

8.2. Fonti di informazioni

Valori agricoli medi della provincia, valori catastali.

8.3. Valutazione terreni

Si identifica innanzi tutto il valore catastale del terreno applicando una maggiorazione del 25% del Reddito Domenicale a cui si applica un coefficiente di 110 per coltivatore diretto o di 130 negli altri

Fg	mapp	Qualità	Classe	Sup.	RD	RA	+25% RD	x 110	x 130
8	161	Seminativo Irriguo	1	29.763	341,24	238,26	426,55	46.920,50	55.451,50
8	164	Seminativo Irriguo	1	8.349	95,72	66,83	119,65	13.161,50	15.554,50
TOTALE VALORE CATASTALE								60.082,00	71.006,00

Quindi si valuta il valore in base ai valori agricoli medi della provincia di Pavia in base alla qualità catastale ed alla qualità attuale riscontrata al sopralluogo e alla qualità oggettiva dell'appezzamento di terreno.

Fg	mapp	Sup.	Qualità Catastale	Prezzo He	Valore	Qualità Attuale	Prezzo He	Valore
8	161	29.763	Seminativo Irriguo	38.000,00	113.099,40	Seminativo Irriguo	38.000,00	113.099,40
8	164	8.349	Seminativo Irriguo	38.000,00	31.726,20	Seminativo Irriguo	38.000,00	31.726,20
TOTALE qualità catastale					144.825,60	TOTALE qualità attuale		144.825,60

In base ai valori sopra determinati si può assumere quale valore dei terreni una media fra i valori catastali ed i valori dei prezzi medi agricoli catastali ed attuali il che porta

ad un valore complessivo del lotto pari a $(60.082,00 + 71.006,00 + 144.825,60 + 144.825,60) : 4 \approx \text{€ } 105.185,00$

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 15.778,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	nessuna
Decurtazione per stato di possesso	nessuna
Detrazione per eventuale sgombero materiali	nessuna
TOTALE ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	nessuna

8.5. Valutazione dell'immobile

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 89.407,00

(Euro ottantanovequattrocentosette/00)

Terreno sito in Travacò Siccomario

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Il sottoscritto CTU ha avuto accesso ai terreni di seguito descritti in data 17-06-2024.

E. Terreno attualmente incolto ed arato sito in Travacò Siccomario (PV) intestato a:

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1

Trattasi di terreno attualmente incolto ed arato.

I terreni sono identificati NCT: Intestati a **Xxx Xxx** nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1 come di seguito esposto:

E1

TERRENO IN TRAVACÒ SICCOMARIO							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ.	REDDITO	
				ha are ca		Domenicale	Agrario
7	77	Seminativo Irriguo	1	28 16	A14	€ 40,72	€ 22,54

- Variazione culturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2023) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 28-06-2023 all'Organismo Pagatore OPR LOMBARDIA con la domanda 202302673732 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 202302673713)
- Variazione culturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2014) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 03-06-2014 all'Organismo Pagatore OPR LOMBARDIA con la domanda 201400230257 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 201400230257) - Classamento per parificazione con la qualita' 2 - SEMIN IRRIG, classe 01
- VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO
- Atto del 16-05-2014 Pubblico ufficiale CAVIGIOLI SUSI Sede CASORATE PRIMO (PV) Repertorio n. 12048 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2828.1/2014 Reparto PI di VIGEVANO in atti dal 26-05-2014
- Atto del 27-12-1989 Pubblico ufficiale GIUSEPPE LUPO Sede BRONI (PV) Repertorio n. 30134 - PU Sede STRADELLA (PV) Registrazione n. 98 registrato in data 16-01-1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2947.1/2014 - Pratica n. PV0034147 in atti dal 21-03-2014
- UNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30-04-1988 - UR Sede PAVIA (PV) Registrazione Volume 214 n. 14 registrato in data 11-07-1988 - SUCCESSIONE DI CHIOLINI CARLO Voltura n. 6034.1/1988 - Pratica n. 219549 in atti dal 06-09-2001
- TESTAMENTO OLOGRAFO del 30-08-1987 Pubblico ufficiale POGLIANI Sede PAVIA (PV) Repertorio n. 39007 - UR Sede PAVIA (PV) Registrazione Volume 210 n. 36 registrato in data 27-02-1988 - Voltura n. 1375.5/1994 in atti dal 18-02-1994
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26-01-1982 - UR Sede PAVIA (PV) Registrazione Volume 160 n. 86 registrato in data 24-07-1982 - Voltura n. 574482 in atti dal 15-01-1988
- Impianto meccanografico del 09-07-1977

Coerenze: particelle nord 83 e 82, est 26, sud 75, ovest 94

2) DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di terreno attualmente coltivato a grano.

Caratteristiche zona: campagna ad sud ovest di Travacò Siccomario

Caratteristiche zone limitrofe: campagna

3. STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo i terreni sono coltivati a grano e gestiti dall'esecutato.

4. VINCOLI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **Xxx S.p.A.** con sede in Xxx contro **Tac Xxx Xxx** nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX a rogito Notaio Susi Caviglioli in Casorate Primo repertorio 13380/6853 del 26-04-2016 iscritta in data 29-04-2016 al n. 439/3310
 Importo Capitale di € 220.000,00
 Importo Ipoteca € 330.000,00

4.2.2. Pignoramento:

Pignoramento: trascritto il 05-04-2024 ai nn. 2481/3166 a favore di **Xxx S.p.A.** con sede in Xxx contro **Xxx Xxx** nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX con atto giudiziario del 07-03-2024 repertorio n. 1968
 Riferito limitatamente a corpo unico.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: NON NECESSARIA

Intero lotto:

Nulla da segnalare.

Regolarizzazioni:

NON NECESSARIA

4.3.2. Conformità catastale: CONFORME

Intero lotto:

Nulla da segnalare .

Regolarizzazioni:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile	--
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	--
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	--
Spese per sgombero locali:	--

Cause in corso: nessuno

Atti ablativi: nessuno

Riferito limitatamente a corpo unico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Xxx Xxx nato a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** per 1/1

Xxx Xxx nato a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** per 1/1
Acquista da:

Xxx Xxx nata a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** per i diritti di 1/1 di piena proprietà
a seguito di compravendita del 16-05-2014 repertorio n. 12048/6051 a cura Notaio Susi Caviglioli in Casorate Primo trascritto in data 26-05-2014 al n. 2828/3802

6.2 Precedenti proprietari:

Xxx Xxx nata a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** per i diritti di 1/1 di piena proprietà

Acquista da:

Xxx Xxx nato a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** per i diritti di 11/36 di piena proprietà

Xxx Xxx nato a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** per i diritti di 11/36 di piena proprietà

Xxx Xxx nato a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** per i diritti di 11/36 di piena proprietà

Xxx Xxx nato a **Xxx (XX)** il **xx-xx-xxxx** C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX** per i diritti di 3/36 di piena proprietà

a seguito di compravendita del 27-12-1989 repertorio n. 30134/8829 a cura Notaio Giuseppe Lupo registrato il 16-01-1990 al n. 98 serie IV e trascritto il 23-01-1990 ai nn. 510/401

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non pertinenti

Terreni siti in Travacò Siccomario

D. Terreni attualmente incolto e arato siti in Travacò Siccomario (PV) intestati a:

Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1

Trattasi di terreno attualmente incolto ed arato.

I terreni sono identificati NCT: Intestati a Xxx Xxx nato a Xxx (XX) il xx-xx-xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per 1/1 come di seguito esposto:

E1

TERRENO IN TRAVACÒ SICCOMARIO							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ.	REDDITO	
				ha are ca		Domenicale	Agrario
7	77	Seminativo Irriguo	1	28 16	A14	€ 40,72	€ 22,54

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Si stimano i terreni in base alla consultazione dei valori agricoli medi della provincia di Pavia, all'identificazione del valore catastale ed ad una interpolazione fra i valori rilevati e le effettive coltivazioni e/o caratteristiche culturali dei terreni.

8.2. Fonti di informazioni

Valori agricoli medi della provincia, valori catastali.

8.3. Valutazione terreni

Si identifica innanzi tutto il valore catastale del terreno applicando una maggiorazione del 25% del Reddito Domenicale a cui si applica un coefficiente di 110 per coltivatore diretto o di 130 negli altri

Fg	mapp	Qualità	Classe	Sup.	RD	RA	+25% RD	x 110	x 130
7	77	Seminativo Irriguo	1	2.816	40,72	40,72	50,90	5.599,00	6.617,00
TOTALE VALORE CATASTALE								5.599,00	6.617,00

Quindi si valuta il valore in base ai valori agricoli medi della provincia di Pavia in base alla qualità catastale ed alla qualità attuale riscontrata al sopralluogo e alla qualità oggettiva dell'appezzamento di terreno.

Fg	mapp	Sup.	Qualità Catastale	Prezzo He	Valore	Qualità Attuale	Prezzo He	Valore
7	77	2.816	Seminativo Irriguo	38.000,00	10.700,80	Seminativo Irriguo	38.000,00	10.700,80
TOTALE qualità catastale					10.700,80	TOTALE qualità attuale		10.700,80

In base ai valori sopra determinati si può assumere quale valore dei terreni una media fra i valori catastali ed i valori dei prezzi medi agricoli catastali ed attuali il che porta ad un valore complessivo del lotto pari a $(5.599,00 + 6.617,00 + 10.700,80 + 10.700,80) : 4 \approx \text{€ } 8.404,00$

8.4. Adeguam

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 1.261,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	nessuna
Decurtazione per stato di possesso	nessuna
Detrazione per eventuale sgombero materiali	nessuna
TOTALE ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	nessuna

8.5. Valutazione dell'immobile

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 7.143,00

(Euro settemilacentoquarantatre/00)

Allegati:

01. Visure catastali;
02. Estratti di mappa;
03. Identificazione terreni su Google Maps;
04. Vincoli e zone di rispetto previste PGT Cava Manara
05. Visure Conservatoria RR.II.;
06. Documentazione fotografica;
07. Atti di provenienza;
08. Copie privacy della perizia.